

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh :

MARISA IFFAH MAISAROH

C 100 150 228

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK
PIHAK KETIGA**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh :

MARISA IFFAH MAISAROH

C 100 150 228

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen

Pembimbing



(Nuswardhani, S.H., S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK
PIHAK KETIGA**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)

Oleh

MARISA IFFAH MAISAROH

C 100 150 228

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta Pada hari Senin, 11 November 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji :

1. Nuswardhani, S.H., S.U,
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H,
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N,
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Dekan,



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum

NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebut dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka saya akan bertanggungjawab sepenuhnya.

Surakarta, 11 November 2019

Penulis



MARISA IFFAH MAISAROH

C 100 150 228

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK
PIHAK KETIGA
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)**

Abstrak

Perjanjian Kredit dilakukan oleh Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak atas Tanah milik Pihak Ketiga. Debitur tidak melunasi sejumlah hutangnya sehingga Kreditur mengalami sejumlah kerugian sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar Debitur telah wanprestasi, dengan demikian tujuan penelitian yang dilakukan penulis untuk mengetahui Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak atas Tanah Milik Pihak Ketiga mulai dari menentukan pembuktian, pertimbangan hakim dalam memutus perkara, serta akibat hukumnya. Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode normatif karena pada penelitian ini yang dikaji merupakan kaidah-kaidah hukum atau peraturan-peraturan hukum dalam proses penyelesaian perkara wanprestasi, asas-asas hukum atau doktrin-doktrin hukum yang dijadikan dasar pertimbangan untuk sampai pada amar putusan yang logis. Jenis Penelitiannya menerapkan penelitian yang bersifat deskriptif, karena merupakan suatu jenis penelitian dengan memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum. Hasil Penelitian ini adalah Perjanjian Kredit merupakan Perjanjian pihak mana memberikan suatu barang dengan jumlah tertentu dengan syarat pihak yang satu mengembalikan dengan jumlah yang sama. Isi dari Perjanjian Kredit diingkari oleh Debitur sehingga Kreditur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan Debitur dinyatakan wanprestasi oleh hakim. Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga telah terbukti, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya dan Tergugat III tidak terbukti melakukan wanprestasi karena Tergugat III adalah pemilik jaminan hak atas tanah yang jaminannya digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan Perjanjian Kredit maka Hakim memutus untuk mengabulkan sebagian dari gugatan Penggugat. Akibat hukum dari kasus ini adalah Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi dan harus mengganti kerugian secara tanggung renteng dan membayar biaya perkara.

Kata Kunci : kredit, wanprestasi pengadilan

Abstract

A Credit Agreement is a contract made between a Creditor and the Debtor with Land Right as Collateral owned by third parties. Debtor fail to repay the loan so Creditor got some tort then submits a claim to the District Court on the basic of Default in a Credit Agreement with Land Right as Collateral owned by third parties. Therefore this research by the writer aims to knows Process Finishing the Case to a Default as a Credit Agreement with Land Right as Collateral owned by third parties start from decides verification, Judge comparison in order to decides

the case then Law Caused. This research uses a normative approach caused is examined rule by the law in a Process Finishing the Case to a Default, legal principles or legal doctrins on the basic of a consideration until the core of logic Verdict. The type of this research applying descriptive research, because a study types about describing a law events or a law condition. The result of this study is a Credit Agreement constitute a Credit which is the participant give an object with a same quantity. The point from Credit Agreement was disavowed by a Debtor then Creditor submit sue to the District Court and Debtor is stated by Judge. The Plaintiff can prove the arguments of the Claim so it can be proven. Meanwhile, Defendant I and Defendant II can not prove the arguments and Defendant III were not proven as a Default because Defendant III was Collateral owner which is used by Defendant I and Defendant II to do a Credit Agreement so the Judge decides cut off to grant a half from the Plaintiff Claim. Law Caused by this case are the Defendant I and the Defendant II is stated Default and must indemnify in concurrent and pay the cost case.

Keywords : credit, default, district

1. PENDAHULUAN

Pada dasarnya, setiap manusia hingga perusahaan di setiap kesehariannya selalu berhadapan dengan segala jenis kebutuhan. Masyarakat dalam memenuhi segala kebutuhan seringkali tidak dapat tercukupi sepenuhnya, karena kondisi keuangan yang minim dibanding dengan kebutuhan hidup yang diperlukan. Oleh karenanya, pada prinsip dalam berkehidupan seseorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi utang piutang, yang dilatarbelakangi untuk pemenuhan suatu kebutuhan. Melakukan perjanjian pinjam meminjam ke lembaga keuangan seperti BPR atau Bank Perkreditan Rakyat merupakan salah satu jalan yang biasa dilakukan guna mencukupi kebutuhan.

Perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian yang dimana salah satu pihak memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu terhadap barang-barang yang akan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan lagi sejumlah yang sama pula dengan yang diberikan. (Pasal 1754 KUH Perdata).

Perjanjian pinjam-meminjam dapat disebut juga dengan Perjanjian Kredit atau perjanjian hutang piutang. Dalam kegiatan tersebut, sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam atau debitur kepada pihak pemberi pinjaman atau kreditur. Jaminan utang dapat berupa barang (benda)

sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan.

Oleh karena dalam setiap pemenuhan perjanjian kredit yang telah disepakati kadang kala pihak debitur tidak dapat memenuhi hutangnya setelah dilakukan penagihan beberapa kali oleh BPR, terdapat perjanjian kredit yang dilakukan dengan jaminan perorangan atau *Borgtocht* yang mana jaminan dalam perjanjian hutang piutang tersebut adalah milik pihak ketiga atau penjamin yang dilakukan untuk menghindari kerugian bagi kreditur apabila debitur ingkar janji. Namun, seringkali kerugian yang diderita BPR tidak dapat dihindari meski debitur memiliki penjamin yang menjamin pelunasan hutangnya. Pada akhirnya langkah BPR adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi.

2. METODE

Metode penelitiannya menggunakan pendekatan metode normatif karena pada penelitian ini yang dikaji merupakan kaidah-kaidah hukum atau peraturan-peraturan hukum dalam proses penyelesaian perkara wanprestasi, asas-asas hukum atau doktrin-doktrin hukum yang dijadikan dasar pertimbangan untuk sampai pada amar putusan yang logis. Dalam penelitian ini penulis menerapkan penelitian yang bersifat deskriptif, karena merupakan suatu jenis penelitian dengan memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum. Penulis menggambarkan secara jelas dan sistematis mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga dan menggambarkan proses pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan sebagai berikut : bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 antara Penggugat dengan Tergugat membuat surat perjanjian hutang piutang sebesar Rp 75.000.000,- dengan jaminan SHM No. 610/ Jaten terletak di Ds. Jaten, Juwiring, Klaten Jawa Tengah, atas nama Tergugat III selaku penjamin tertuang dalam perjanjian kredit nomor 345/ KBPR/ PK-INS/ VIII/ 2010. Jaminan tersebut akan dilaksanakan pengikatan kredit dengan APHT

akan tetapi tertunda pelaksanaannya dikarenakan suami Tergugat III sedang tugas kerja di kapal pesiar di luar negeri dan sanggup menghadirkan suaminya ke kantor BPR Ceper untuk menandatangani pengikatan akta APHT di hadapan Notaris dan juga apabila ada kemacetan kredit atas nama Tergugat I bersedia menyerahkan Jaminan SHM 610 Ds. Jaten, Kec. Juwiring, Kab. Klaten untuk dijual dan hasilnya dipergunakan untuk melunasi pinjaman Tergugat I;

Bahwa hutang Tergugat I kepada Penggugat berdasar surat perjanjian tertanggal 31 Agustus 2010 tersebut macet, selanjutnya pihak Penggugat melakukan penagihan dengan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan surat peringatan ketiga tentang penyelesaian kredit macet nomor 475/ DIR/ KBPR/ CP/ X/ 13. Penggugat telah melakukan penagihan, Somatie kepada Tergugat I akan tetapi tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikan hutangnya, walaupun sudah jatuh tempo sehingga tindakan Para Tergugat adalah telah melakukan wan prestasi. Tergugat I dan Tergugat II menunggak atau tidak melakukan pembayaran angsuran/cicilan sebagaimana yang telah diharuskan sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah terbukti.

Dalam hal setiap melakukan Perjanjian Kredit haruslah memenuhi sejumlah syarat sah nya perjanjian yang mana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320. Pada kasus Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak atas Tanah Milik Pihak Ketiga telah memenuhi syarat dalam pasal tersebut. Bahwa dalam pertimbangannya Hakim menentukan berdasarkan pembuktian oleh Penggugat dan Para Tergugat. Dalam kesimpulan pembuktian oleh Penggugat telah terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan wan prestasi, Tergugat I dan Tergugat II harus mengganti kerugian akibat wan prestasi tersebut berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara.

Tergugat III tidak dianggap melakukan wan prestasi sebab Tergugat III adalah pemilik jaminan hak atas Tanah tersebut dan pada dasarnya yang mengikatkan diri melalui Perjanjian Kredit dengan Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat tidak terlebih dahulu mengajukan sita jaminan dan tidak tercantum dalam posita gugatannya berdasarkan Rekonpensi Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi sehingga tidak dapat mengajukan lelang eksekusi.

Dengan seluruh pembuktian yang telah dilakukan baik Penggugat maupun Para Tergugat, maka Hakim memutus sebagai berikut : Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan yaitu cidera janji (wanprestasi), Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi hutangnya terhitung sejak bulan Maret 2014 sebesar Rp. 171.888.027,00 (seratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu dua puluh tujuh rupiah) kepada Penggugat sekaligus dan seketika sampai hutang dan bunga serta denda dibayar lunas, Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 901.000,00 (sembilan ratus satu ribu rupiah);

Akibat hukum setelah Hakim memutus maka Tergugat I dan Tergugat II harus melaksanakan Putusan secara sukarela, jika ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melakukan putusan secara sukarela maka Penggugat tidak dapat mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri karena Penggugat tidak mengajukan sita jaminan sebelum Hakim memutus.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Bahwa telah terjadi Perjanjian Kredit nomor 345/ KBPR/ PK-INS/ VIII/ 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang didalamnya menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II berhutang sebesar Rp 75.000.000,- terhadap Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II menunggak atau tidak melakukan pembayaran angsuran/ cicilan sebagaimana yang telah diharuskan sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Para Tergugat juga telah mengakui telah melakukan Perjanjian Perjanjian Kredit nomor 345/ KBPR/ PK-INS/ VIII/ 2010 dengan Penggugat. Sehingga berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat maka Pembuktian Penggugat adalah terbukti.

Bahwa Hakim memutus Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dan harus mengganti kerugian Penggugat serta membayar biaya pokok perkara. Tergugat III tidak dianggap melakukan wanprestasi sebab Tergugat III adalah pemilik jaminan hak atas Tanah tersebut dan pada dasarnya

yang mengikatkan diri melalui Perjanjian Kredit dengan Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat tidak terlebih dahulu mengajukan sita jaminan dan tidak tercantum dalam posita gugatannya berdasarkan Rekonpensi Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi sehingga tidak dapat mengajukan lelang eksekusi

Akibat hukumnya adalah para pihak yang berperkara harus melaksanakan putusan dengan sukarela. Dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi sehingga harus mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 171.888.027,00. Namun, dikarenakan Penggugat tidak mengajukan sita jaminan terlebih dahulu maka Penggugat tidak dapat melakukan eksekusi. Dan Tergugat I dan Tergugat II harus membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 901.000,00.

4.2 Saran

Bagi Masyarakat, dengan adanya penelitian yang dilakukan, penulis berharap masyarakat dapat memahami kembali konsep Perjanjian Kredit sehingga sebelum melakukan pinjaman dapat mengetahui apa saja yang menjadi Tanggung Jawabnya dan Konsekuensi apabila Tanggung Jawabnya tersebut tidak dilaksanakan.

Bagi Kreditur, dengan adanya penelitian yang dilakukan, penulis berharap Bank, Koperasi ataupun Lembaga Keuangan lainnya dapat lebih berhati-hati apabila memberikan pinjaman. Serta lebih memahami Pelaksanaan Perjanjian Kredit sehingga tidak menimbulkan adanya kerugian. Bagi Debitur, dengan adanya penelitian yang dilakukan, penulis berharap Perorangan atau Badan Hukum yang ingin berhutang untuk lebih memahami konsep Perjanjian Kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M. , 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada
- Daeng Naja, H.R. , 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Dimiyati, Khudzaifah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta : Fakultas Hukum UMS

- Fuady, Munir, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta : Rajawali Pers
- Harahap, M. Yahya , 2017, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika
- Hasan, Burhanuddin dan Harinanto Sugiono, 2015, *Hukum Acara dan Praktik Peradilan Perdata*, Bogor : Ghalia Indonesia
- Hutagalung, Sophar Maru, 2010, *Praktik Peradilan Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika
- HS,H. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Supramono, Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Jakarta : CV. Alfabeta
- Wardiono, Kelik, Septarina Budiwati, Nuswardhani, Saepul Rochman, 2018, *Hukum Perdata*, Muhammadiyah University PressPatrik, Purwahiddan Kashadi, 2006,*Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.